

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、生産緑地をはじめとするみどり豊かな環境の中に閑静な住宅地が広がっている。

一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線（以下「補助156号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。

また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全することとしている。

以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区で地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から

検討した結果、面積約 10.7 ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。